

**Ausnahmsweise können der Hafennutzung zugeordnete Club- und Vereinsgebäude sowie Standplätze für Wohnwagen zugelassen werden.**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Das ca. 7.765 m<sup>2</sup> große Sondergebiet **SO 2** dient zur Unterbringung der für einen Hafen typischen wassersportbezogenen Betriebe und Anlagen (z.B. Bootshallen, Werkstätten). Auf dem Gelände sind neben Trockenliegeplätze auch die Slipanlage sowie Betriebstankstelle und Waschplatz vorgesehen.

Die genauen Funktionen und die Gestaltung des Hafengebietes sollen im weiteren Entwicklungsprozess des Seehafens bestimmt werden. Da im Zuge der Weiterentwicklung ggf. eine Integration von zugeordneten Club- und Vereinsgebäude erforderlich sein könnte, sind diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO 2 ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin soll durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Standplätzen für Wohnwagen eine temporäre Nutzung ermöglicht werden, bevor eine komplette Ausnutzung der Flächen für hafenspezifische Einrichtungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 3 erfolgt. Der Umfang dieser Nutzung soll untergeordnet zur Hafennutzung sein.

*Textliche Festsetzung Nr. 4*

**Die Sondergebiete mit der Bezeichnung SO 3 „Maritimtouristik“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben zur touristischen Versorgung. Zulässig sind:**

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit Sortimenten für Wasser- und Bootsport, Tourismus mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb,**
- **Ferienwohnungen,**
- **Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal,**
- **Trockenliegeplätze sowie wassersportbezogene Serviceeinrichtungen.**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Entlang der Hauptkante des Hafens, die von der Promenade gesäumt wird, werden im Sondergebiet SO 3 maritime und touristische Angebote für Beherbergung, Gastronomie, Handel, Kultur und Veranstaltungen planungsrechtlich gesichert. Dadurch soll für die Bewohner und Besucher eine attraktive „Flaniermeile“

mit unterschiedlichen kleinteiligen Nutzungen der touristischen Versorgung geschaffen werden.

Der entsprechende Stellplatzbedarf soll auf den rückwärtigen Grundstücksflächen untergebracht werden.

*Textliche Festsetzung Nr. 5*

**In den Baugebieten WA 1, WA 2, SO 1.1, SO 1.3 und SO 1.4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten freistehende Garagen nicht zulässig. Carports sowie in Gebäude integrierte Garagen sind zulässig. Für Stellplätze und Carports sind Schutzdächer mit Solaranlagen zulässig, die Anlagen sind blendfrei zu gestalten.**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

**Begründung:** In den Baugebieten WA 1, WA 2, SO 1.1, SO 1.3 und SO 1.4 sind zur Freihaltung der Vorgartenzone von Stellplätzen und damit Aufwertung des Straßenraumes diese nur innerhalb der Baugrenzen sowie der ausgewiesenen Parkplatzflächen anzuordnen. Hierzu werden zur dezentralen Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr im Sondergebiet SO 2 „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“, im Sondergebiet SO 3 „Maritimtouristik“ sowie innerhalb des SO 1.3 „Ferienhausgebiet“ Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Um den Gestaltungsansprüchen an den öffentlichen Straßenraum gerecht zu werden, wird weiterhin festgesetzt, dass Garagen nur in Gebäude integriert zulässig sind. Carports werden allgemein zugelassen.

Zur Erhöhung des Anteils an regenerativer Energien in Kombination mit einer Beschattung von Stellplätzen wird geregelt, dass Solaranlagen auf Schutzdächern zulässig sind.

## 16.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO werden zur Bestimmung einer möglichen Ausnutzung der einzelnen Baugebiete bzw. Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. im Sondergebiet SO 2 die Grundfläche (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse (im Sondergebiet SO 2 die Trauf- und Firsthöhe) als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

### Baugebietsgröße / Festsetzungsschlüssel

Baugebiete	Baugebietsgröße	GRZ / GR	Vollgeschosse / bauliche Höhe	Bauweise
WA 1	4.000	0,30	III	a
WA 2	4.000	0,30	III	a
SO 1.1: Ferienhausgebiet	7.085	0,20	III	a
SO 1.2: Ferienhausgebiet	5.990	0,25	III	a
SO 1.3: Ferienhausgebiet	7.770	0,30	III	a
SO 1.4: Ferienhausgebiet	3.645	0,30	III	a
SO 2: Maritimes Gewerbe	7.765	1.800 GR	TH: 10,00 m FH: 12,00 m	
SO 3: Maritouristik	6.800	0,50	III	o
SO 4.1: Ferienhausgebiet	6.075	0,25	III	a
SO 4.2: Ferienhausgebiet	6.535	0,25	III	a

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist von vorrangiger Bedeutung für die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Um umweltschützenden Belangen nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen sowie unter Berücksichtigung der stadträumlichen Lage, werden die zulässigen Höchstwerte gem. § 17 BauNVO in den meisten Baugebieten deutlich unterschritten.

Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 Abs. 1 und §§ 19 BauNVO)

Für die Sondergebiete sowie die allgemeinen Wohngebiete werden differenzierte Nutzungsmaße bestimmt, die sich an der städtebaulichen und funktionalen Kon-



zeption orientieren. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) reichen von 0,2 für das Ferienhausgebiet SO 1.1 bis 0,50 für das Sondergebiet Maritouristik SO 3 sowie 0,30 für die Ferienhausgebiete SO 1,3 und 1.4 die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 (siehe Festsetzungsschlüssel).

Für das Sondergebiet SO 2 „Maritimes Gewerbe“ wird aufgrund der erforderlichen großmaßstäblichen Gebäude (z.B. Bootshallen) eine Grundfläche (GR) festgesetzt.

*Textliche Festsetzung Nr. 6*

**Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche wie folgt überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):**

- in dem Sondergebiet SO 2 bis zu einer GRZ von 0,85

- in dem Sondergebiet SO 3 bis zu einer GRZ von 0,75.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 14 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Begründung: Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptgebäude. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche regulär um maximal 50 % überschritten werden.

Um zu gewährleisten, dass in dem Sondergebiet **SO 2 „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“** und in dem Sondergebiet **SO 3 „Maritouristik“** eine erforderliche Versiegelung von Nutzflächen und gewerblich genutzten Bereichen möglich ist, setzt der Bebauungsplan fest, dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die festgesetzte Grundfläche im Baugebiet SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 (Gesamtversiegelung von bis zu 6.600 m<sup>2</sup>) und im Baugebiet SO 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 (Gesamtversiegelung von bis zu 5.100 m<sup>2</sup>) überschritten werden darf.

Für die übrigen Baugebiete gilt die generell zulässige Überschreitung von 50 % der zulässigen Grundfläche.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / Festlegung Trauf- und Firsthöhe  
(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse legt die städtebaulich sowie ortsgestalterisch erwünschte Volumenverteilung als Obergrenze fest.

*Textliche Festsetzung Nr. 7*

**Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das Sondergebiet SO 2 als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und Firsthöhe als Höchstmaß über dem bestimmten Bezugspunkt von 66,0 m ü.NHN im System DHHN2016 festgesetzt.**

**- Traufhöhe: 10,0 m**

**- Firsthöhe: 12,0 m**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Begründung: Entsprechend der im Sondergebiet SO 2 vorgesehenen maritimen Gewerbenutzung werden für Hallengebäude Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt.

Der untere Bezugspunkt wird bei 66,0 m ü. NHN textlich festgesetzt, aufgrund der einheitlichen Geländehöhe erfolgt hier keine weitere Differenzierung im Plangebiet. Für den Höhenbezugspunkt über NHN (Normalhöhennull) erfolgt die Ermittlung im System DHHN2016.

*Textliche Festsetzung Nr. 8*

**In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sowie SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 3, SO 4.1 und SO 4.2 ist das dritte Vollgeschoss als Staffel- oder Dachgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, wenn diese über höchstens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreichen. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad begrenzt sind.**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Begründung: Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der angestrebten und an vergleichbaren Neuendorfer Siedlungsgebieten orientierten Bebauungsstruktur mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt.

Das dritte Vollgeschoss soll in Orientierung an der Bestandsbebauung Neuendorfs als Staffel- oder Dachgeschoss ausgebildet und eine differenzierte Raumbildung ermöglicht werden. Das Staffelgeschoss zeichnet sich durch eine reduzierte Grundfläche aus. Das Dachgeschoss impliziert die Ausbildung eines geneigten Daches mit einer Dachneigung von mindestens 35 und höchstens 50 Grad.

### 16.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

#### Bauweise

##### *Textliche Festsetzung Nr. 9*

**Für die mit der Bezeichnung „a“ gekennzeichneten Baugebiete WA 1, WA 2, SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 4.1 und SO 4.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, es gilt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten.**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

##### *Textliche Festsetzung Nr. 10*

**Für das Baugebiet SO 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Begründung: Für das Sondergebiet **SO 2** „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“ wird aufgrund der erforderlichen Flexibilität keine Längenbeschränkung bzw. Bauweise festgesetzt.

Für die übrigen Bau- und Sondergebiete werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Gebäudestrukturen entsprechend des städtebaulichen Konzepts folgende Regelungen vorgenommen:

Für die allgemeinen Wohngebiete **WA 1 und WA 2** sowie die Sondergebiete SO 1.1 bis 1.4 sowie SO 4.1 und 4.2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt (TF Nr. 9). Zur Sicherung der städtebaulichen Zielstellung wird durch die textliche Festsetzung bestimmt, dass die Länge der Gebäude 30 m nicht überschreiten darf. Gebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, um eine ausreichende Gliederungen der Bebauungsstruktur zu sichern. Die Länge bezieht sich auf die straßenseitige Gebäudefront.

Für das an der Promenade gelegene Sondergebiet **SO 3** „Maritimtouristik“ wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO durch die offene Bauweise „o“ der Nutzung (Beherbergung, Gastronomie, Einzelhandel usw.) eine maximale Gebäudelänge von 50 m ermöglicht (TF Nr. 10). Gebäude sind ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinie und Baugrenzen festgesetzt. Die Abgrenzung der Baufelder orientiert sich an den äußeren Raumkanten des städtebaulichen Konzeptes und ermög-



licht eine flexible Baukörpergestaltung. Durch die Baulinie werden im SO 3 die städtebaulich relevante Raumkante zur Promenade am Hafenbecken planungsrechtlich gesichert.

*Textliche Festsetzung Nr. 11*

***Im Sondergebiet SO 3 kann gegenüber der zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Promenade“ festgesetzten Baulinie ausnahmsweise ein Gebäuderücksprung bis zu einem Maß von 5,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil an der Länge der Gesamtlänge des Gebäudes insgesamt 40 % nicht überschreitet.***

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

An der Promenade am Hafen soll eine räumliche Fassung durch die Bebauung im Sondergebiet SO 3 erfolgen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird geregelt, dass ausnahmsweise ein Gebäuderücksprung zulässig ist, um flexible Gebäudeformen für touristische Nutzungen und eine Vielfalt bei der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen.

#### **16.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sichern die notwendige Anbindung des Plangebietes sowie der Grundstücke an das vorhandene Straßennetz. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Anhand von Regelquerschnitten wurde die Straßenraumaufteilung der Planstraßen überprüft und im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrskonzepts<sup>1</sup> abgestimmt.

Die für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen (Planstraße 1.1 bis 1.5) werden als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche bzw. als Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße 2.1 bis 2.5) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es ist vorgesehen, die Planstraße 1.3 als Tempo 30 Zone und die Planstraße 2.1 bis 2.5 als Mischverkehrsfläche (Schrittgeschwindigkeit) zu gestalten und auszuweisen.

Neben dem durch die festgesetzte Nutzung hervorgerufenen Erschließungserfordernis (Anbindung unmittelbarer Anlieger innerhalb des Geltungsbereiches) sollen die Straßen keinen weiteren Durchgangsverkehr bzw. Ziel- und Quellverkehre umliegender Bereiche aufnehmen.

Die erforderliche Befahrbarkeit der Straßen für Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Not- und Rettungsfahrzeuge) und die Zugänglichkeit der Verkehrsflächen als Standort notwendiger Leitungstrassen für die zuständigen Versorgungsträger ist über die öffentliche Widmung der Flächen gesichert.

<sup>1</sup> Verkehrsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Seehafen Teichland", igf, Frankfurt (Oder), April 2015

Weiterhin wird ein differenziertes Angebot an öffentlichen Platz- und Wegeflächen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- „Promenade“ zwischen SO 3 und Hafenbecken bzw. der Parkanlage mit Uferterrassen. Der ca. 150 m lange Abschnitt wird durch Geh- und Fahrrechte (TF Nr. 20) verkehrlich angebunden.
- „Fuß- und Radweg“ zur Anbindung des Strandzugangs am östlichen Rand des Plangebietes sowie als Abschnitt des Ostsee-Rundweges nördlich von SO 1.1 und WA 1. Eine weitere Wegefläche für Fußgänger und Radfahrer wird zum Aussichtspunkt am westlichen Rand des Hafenbeckens geführt.
- „Parkfläche“ für einen Sammelparkplatz an der Seeachse sowie zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2
- „Uferterrasse“ für einen gestalteten Aufenthaltsbereich am Seeuferbereich.

Im Rahmen des weiteren Entwicklungsprozesses wird in Abstimmung mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden die Ausgestaltung und Kategorisierung der Verkehrsflächen erfolgen.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan folgende Flächen vorgesehen:

- Für die im SO 2 vorgesehene Hafennutzung soll ein Parkplatz am Rand des Gebäudes des Hafenzentrums angeordnet werden (ca. 30 Parkplätze).
- Die Parkplatzanlage an der Seeachse (ca. 140 Parkplätze) wird direkt durch die Planstraße 1.4 erschlossen und dient zur hafennahen Versorgung.
- Die Parkplatzanlage parallel zur Planstraße 1.4 (ca. 40 Parkplätze) steht für Besucher des östlichen Neuendorfer Strands zur Verfügung.
- Der südlich des Sportplatzes angeordnete Bedarfsparkplatz (ca. 150 Parkplätze) soll als durchgrünter Sammelparkplatz für den temporären erhöhten Bedarf zur Verfügung stehen.
- Der zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 angeordnete Parkplatz kann ca. 60 Stellplätze für die angrenzende Wohngebäude und Ferienhäuser aufnehmen.
- Die sonstigen notwendigen Stellplätze sind gemäß § 43 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auf dem Baugrundstück herzustellen.

## **16.5 ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)**

Durch die öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt eine Gliederung der Freiräume sowie Sicherung einer Durchgrünung des Hafengebietes. Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen erfolgt eine Festsetzung der Zweckbestimmungen Seeachse, naturnahe Parkanlage, Parkanlage mit Uferterrasse, naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt, Bedarfsparkplatz, Strandzugang und naturnaher Uferbereich (siehe Planzeichnung). In den textlichen Festsetzungen Nr. 12 bis 17 werden zulässige Nutzungen näher bestimmt.



Öffentliche Grünfläche („Strandzugang“)

Textliche Festsetzung Nr. 12

**Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Strandzugang“ ist in der Fläche (A) eine Sanitäranlage zulässig.**

**Begründung:** Vom geplanten Wassersporthafen ist eine Anbindung an den östlich gelegenen Strandbereich „Neuendorfer Hauptstrand“ des Cottbuser Ostsees vorgesehen. In die Grünfläche wird der erhaltenswerte Baumbestand integriert. Die erforderliche Sanitäranlage wird am südlichen Rand der Fläche verortet.

Öffentliche Grünfläche („Seeachse“)

Textliche Festsetzung Nr. 13

**Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Seeachse“ sind Wege- und Spielplatzflächen sowie innerhalb der Fläche (B) ist eine bauliche Anlage für einen Pavillon für touristische und gastronomische Einrichtungen zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlage darf insgesamt 130 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Wege sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar.**

**Begründung:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist am östlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes eine öffentliche Grünfläche (in zwei Teilflächen) mit der Zweckbestimmung „Seeachse“ ausgewiesen. Diese Grünfläche soll als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer auf dem ehemaligen Bahndamm angelegt werden und die bereits bestehende Achse (vom Erlebnispark ausgehend) bis zum Cottbuser Ostsee fortsetzen.

Die Seeachse soll, unter weitest gehender Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände, als Aufenthaltsbereich gestaltet werden, in den Wege- und Spielplatzflächen sowie untergeordnete bauliche Anlagen für touristische und gastronomische Einrichtungen integriert werden. Hierzu ist eine Teilfläche mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 130 m<sup>2</sup> vorgesehen. Den Endpunkt bildet eine Schiffsanlagestelle. Die Flächen sind unter Beachtung der vorhandenen Gehölzbestände entsprechend eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zu entwickeln.

Öffentliche Grünfläche („Parkanlage mit Uferterrassen“)

Textliche Festsetzung Nr. 14

**Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferterrassen“ sind Wegeflächen zulässig.**

**Begründung:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist entlang der Bootsanleger eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferterrasse“ ausgewiesen. Diese Grünfläche dient der Durchgrünung und der Einbindung des Hafengebietes sowie einer attraktiven Gestaltung des Höhenunterschiedes mit integrierten Aufenthaltsflächen. Gegenüber der Höhe der Uferkante von ca. 63,8 m ü. NHN erfolgt ein Geländeanstieg bis zur Promenade von ca. 2,2 m. Die Flä-

che ist entsprechend eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zu entwickeln.

*Öffentliche Grünfläche („Naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt“)*

*Textliche Festsetzung Nr. 15*

***Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt“ ist die Errichtung eines Aussichtspunktes zulässig. Wege- und Spielplatzflächen sind zulässig.***

Begründung: In Verlängerung der verkehrlichen Erschließung der Baugebiete WA 1 und WA 2 wird ein Fuß- und Radweg zum Hafenbecken geführt. In der öffentlichen Grünfläche soll ein Aussichtspunkt integriert werden, die Grünflächengestaltung soll unter Einbeziehung von Wegeverbindungen und Böschungsanlagen naturnah erfolgen.

*Öffentliche Grünfläche („Naturnahe Parkanlage“)*

*Textliche Festsetzung Nr. 16*

***Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ sind Wege- und Spielplatzflächen zulässig.***

Begründung: Innerhalb der sowie zwischen den Baugebieten werden zur Gliederung der Teilbereiche und Sicherung einer Durchgrünung des Hafenuartiers private und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ ausgewiesen. In die Flächen können Wege und Spielplatzanlagen integriert werden. Die Grünflächen sollen unter weitestgehender Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände angelegt werden.

*Öffentliche Grünfläche („Bedarfsparkplatz“)*

*Textliche Festsetzung Nr. 17*

***Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz“ sind Parkplätze sowie Wegeflächen zulässig. Die Befestigung von Wegen und Parkplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.***

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist an der Planstraße 1.2 am westlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz“ ausgewiesen. Diese Fläche ist als lockerer Gehölzhain zu entwickeln, die im Bedarfsfall als temporärer Parkplatz genutzt werden kann.

*Öffentliche Grünfläche („naturnaher Uferbereich“)*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist im südlichen Geltungsbereich des B-Planes auf der vorgelagerten kleinen Insel eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Uferbereich ausgewiesen. Die ca. 6.800 m<sup>2</sup> große Insel dient gleichzeitig als Entwicklungsfläche für den Naturschutz (lockerer Wald und



trockene, kräuterreiche Grasflächen) und ist daher auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe TF Nr. 21).

## **16.6 WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 16 BAUGB)**

*Textliche Festsetzung Nr. 18*

***Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ ist die Anlage eines neuen Hafenbeckens zulässig.***

***- In der Fläche © ist die Errichtung von bis zu 100 Wasserliegeplätzen sowie einer Anlegestelle für Kanus / Wasserwanderrastplatz zulässig.***

***- In der Fläche D ist die Errichtung einer Schiffsanlegestelle zulässig.***

Begründung: Entsprechend der vorgesehenen wassersportlichen und touristischen Nutzung erfolgt eine Festsetzung der Hafenfläche als Sportboothafen mit differenzierten Funktionsbereichen. Ein Hauptbestandteil für das Nutzungskonzept sowie die Wirtschaftlichkeit stellt ein ausreichendes Angebot an Wasserliegeplätzen dar. Die gegenwärtige Planung sieht 100 Boots Liegeplätze vor (im Bereich der Fläche A), um jedoch eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Detailplanung der Steganlagen zu haben (u.a. um auf Bootsgrößen zu reagieren), wird in der textlichen Festsetzung Nr. 18 eine Zulässigkeit von 100 Wasserliegeplätzen bestimmt.

Ergänzt wird das Angebot für Wasserwanderer im geschützten Hafenbereich (im Bereich der Fläche c) sowie eine Anlegestelle in Verlängerung der Seeachse für die Fahrgastschiffahrt (im Bereich der Fläche D). Im Zuge der detaillierten Entwurfsplanung und in Abstimmung mit dem zukünftigen Eigentümer der Wasserfläche des „Cottbuser Ostsees“ sind die konkrete Lage und Ausgestaltung der vorgesehenen Schiffsanlegestelle abzustimmen.

## **16.7 ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN**

*Textliche Festsetzung Nr. 19*

***Die innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplans im Bebauungsplan bzw. im Geltungsbereich des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zum Cottbuser See festgesetzten Nutzungen sind vor Ablauf der bergrechtlichen Entlassung nur im Einvernehmen mit dem bergrechtlich Verantwortlichen und der Bergbaubehörde (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) zulässig.***

*(§ 9 Abs. 2 BauGB)*

Begründung: Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen überwiegend innerhalb der genehmigten Sicherheitslinie sowie der Abgrabungslinie des Tagebaues Cottbus-Nord. Zur Herstellung der öffentlichen Sicherheit wird das gesamte Seebecken im Zuge der ab Ende 2015 beginnende Sanie-